



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Redegørelse
Mødested: Driftscenteret, Bjellerupparken
Mødedato: 01-11-2018
Sendes til: A/B Andelsbo og RandersBolig

Deltagere: A/B Andelsbo: formand Allan Rasmussen, Jens Ravnsborg

Administrationen: Berit Rudbeck, forvaltningskonsulent, Jette Halkjær, teamleder økonomi og Kenneth Taylor Hansen, direktør

Randers Kommune: Kristina Ertmann Nielsen, økonomikonsulent, Flemming Juhl, boligkonsulent, Mette Lykke Laursen, jurist og Inge Qvortrup, jurist.

Randers Kommune havde inviteret til den årlige styringsdialog med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisations økonomi
 - a. Regnskab 2016/2017
 - b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret, likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2016/2017
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 6, Bjellerupparken
 - b. Afdeling 10, Tjærbyvej
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter
 - a. Vedligeholdspalter
7. Beboerdemokrati
8. E-syn
9. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. + b. regnskab 2016/2017, herunder arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret og likviditet

Boligorganisationens regnskab blev gennemgået, herunder hovedtal, arbejdskapital, dispositionsfond, likviditet og trækingsret. Der er enighed om, at økonomien ser rigtig fin ud i boligorganisationen.

Dispositionsfonden havde stor fremgang i regnskabsåret.

Administrationen bemærkede dog, at afdeling 6, Bjellerupparken ikke indbetaler udamortiserede ydelser til dispositionsfonden fremover, da de som en del af den afsluttede helhedsplan for afdelingen er fritaget herfor.

Årets store tilgang til dispositionsfonden skyldes blandt andet hjemtagelse af trækingsretsmidler i forbindelse med afslutning af helhedsplanen i Bjellerupparken. Der vil dog i næste regnskabsår ske et fald på grund af et planlagt tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 6, Bjellerupparken – dette er ligeledes en del af helhedsplanens afslutning.

Der skal fremover ikke ske indbetaling af særlig bidrag fra afdelingerne til hverken dispositionsfond eller arbejdskapital, da de nu begge er over maksimumgrænsen. Det er meget positivt.

De 3 lån, dispositionsfonden har ydet til afdelinger, afvikles der på. De to af lånene er endeligt afviklet i 2017/2018.

Tilsynet spurgte ind i forhold til revisorbemærkninger:

Vedrørende tilgodehavende beboerindskud er dette nu på plads. Det er besluttet med accept fra revisor, at det fremover vises som en eventualforpligtigelse i regnskabet.

Vedrørende afdeling 10, Tjærby børnehus, er der store tilgodehavender. De vil blive udlignet i forbindelse med et salg af ejendommen, jf. nedenfor under særskilt punkt 4.b.

Afdeling 14, Ankerhusvej, har ligeledes store tilgodehavender i beboerindskud, som ikke udlignes, da boligerne udlejes via kommunal anvisning.

Der er en flot stigning i likviditeten, og der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

Vedrørende trækingsretten er der givet to store planlagte tilskud i regnskabsåret til afdeling 6 og 12. Der er ved at blive vedtaget nye prioriteringer af trækingsretsmidler, forventeligt til afdeling 2.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning.

Vedrørende tab ved lejeledighed har der kun været et yderst begrænset tab. Størstedelen af tabet er elforbrug i forbindelse med tomgangsleje. Der har alene været et lejemål, der stod tom i en halv måned – meget tilfredsstillende. Der er ikke tomgang pt.

Der har ligeledes været et fald i tab ved fraflytning. Afdeling 1 har haft en stor sag i forbindelse med et dødsfald, og afdeling 6 har haft 5 større sager. Det er også årsagen til, at de to afdelinger har en høj udgift til fraflytning i forhold til årslejen.

3. Afdelingernes økonomi

a. + b. regnskab 2016/2017 og henlæggelser

Der er en rigtig fin økonomi i afdelingerne. Afdeling 10 har som den eneste afdeling haft underskud, hvilket skyldes ekstra omkostninger i forbindelse med forarbejde vedrørende salg af ejendom.

Der har været en ændring i periodisering af udgiften til vand, så der er betalt mindre i år, men vil skulle betales mere i næste regnskabsår. Det skyldes, at nogle af de lokale vandværker har ændret betalingsperiode, og det har administrationen valgt at regulere ind med det samme. Det kører normalt igen fra regnskabet 2017/2018.

Afdeling 1 havde et flexlån, der nu er konverteret om til et kontantlån. Der er herefter ikke flere flexlån i boligorganisationen.

Det fremgår af sidste års referat, at der skulle udarbejdes en fordelingsnøgle mellem afdelingerne i forhold til betaling til driftscenteret. Det er nu på plads. Der bliver hvert år udarbejdet en fordelingsnøgle til afdelingerne.

Lånet til afdeling 6, Bjellerupparken, til betaling for driftscenteret er ændret, så det ikke længere er rente- og afdragsfrit lån, jf. sidste års referat. Afdeling 6 skal således betale rente og afdrag på lånet fremover. Hovedbestyrelsen tager årligt stilling til, om der skal gives tilskud til dækning af disse omkostninger til afdeling 6.

Ejerpantebrevet i afdeling 12 er aflyst i maj 2018.

Vedrørende henlæggelser til planlagt vedligeholdelse kunne alle afdelinger dække deres forbrug af henlæggelser, og henlæggelserne er på det rette niveau. Dette finder tilsynet meget tilfredsstillende. Der er fortsat fokus på henlæggelsernes niveau ved hver eneste budgetlægning.

Vedrørende henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning har alle afdelinger, på nær afdeling 16 ligeledes kunne dække deres forbrug af henlæggelser. Der er stort fokus på henlæggelsesniveauet for afdelingen.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. afdeling 6, Bjellerupparken

Det store renoveringsprojekt er nu stort set i mål. Den indendørs renovering er afsluttet, og den udendørs renovering er ligeledes stort set afsluttet.

Det har været en rigtig positiv oplevelse, projektet er gennemført rigtig fint, og der er blevet råd til ekstra ting, fx dørtelefoner, nye indvendige døre og stikkontakter på altanerne. Det er meget positivt.

Boligorganisationen har selv været i gang med at gennemgå projektet, og har fået udarbejdet fejl- og mangelslister. Det har været et stort, men rigtig godt arbejde. Status er, at den samlede mangelsliste nu er ved at blive udarbejdet af arkitekten, som efterfølgende sender det til entreprenørerne. Alle mangler forventes udbedret inden jul.

Det udvendige arbejde har været lidt forsinket – ca. 6 måneder. Det er dog stort set afsluttet nu. Forsinkelsen skyldes vejrlig og jordforhold.

Renoveringen har gjort en stor forskel også for afdelingens sociale liv, og området er blevet åbnet op i forhold til lokalområdet, hvilket bestyrelsen ser som noget meget positivt. Tilsynet er enig i dette.

b. Afdeling 10, Tjærby børnehushus

Kommunen godkendte et delvist frasalg af ejendommen i maj 2018. Ejendommen er nu sat til salg, og der har været nogle interesserede, men der er ikke et konkret salg på vej.

A/B Andelsbo vil gerne i fornyet dialog med kommunen omkring muligheden for at opføre en ny vuggestue og eventuel børnehave. Tilsynet oplyser, at boligorganisationen i så fald kan tage kontakt til børn og skole forvaltningen ved Dorte Brøns, som tidligere har været kontaktet omkring dette spørgsmål.

5. Effektiv drift

Administrationen oplyste til generel orientering, at RandersBolig ultimo oktober deltog i et møde med ministeriets effektiviseringsgruppe. På mødet blev det oplyst, at der har været en fin besparelse på landsplan indtil nu, men at det samtidig ser ud til, at der næste år vil være en tilbagegang i effektiviseringen på landsplan.

Derudover oplyste ministeriet, at der er en uheldig tendens til, at effektivisere ved at ændre regnskabspraksis, fx flytte udgifter fra konto 114, der er med i effektiviseringsmålingen, til konto 116, der ikke er med. Administrationen orienterede om, at det ikke sker i RandersBolig.

A/B Andelsbo ligger overordnet rigtig fint på deres effektiviseringstal, billedet er dog lidt blandet på afdelingsniveau. Den 27. november 2018 er der organisationsbestyrelsesmøde, hvor administrationen fremlægger nogle effektiviseringsforslag for bestyrelsen til drøftelse og eventuel vedtagelse. Hovedbestyrelsen vil meget gerne i gang med arbejdet, hvilket administrationen ser som noget meget positivt.

Målet er en effektivitet på 90 %, hvilket er ministeriets "best practice".

Samlet set tror administrationen på, at det store og langvarige analysearbejde vil lønne sig, så der kommer nogle gode og effektive forslag til effektivisering.

6. Renoveringsprojekter

Der er pt ikke større renoveringsprojekter i gang i boligorganisationen, ud over afslutningen på helhedsplanen for afdeling 6.

Tagrenoveringen i afdeling 12 er afsluttet. Der er givet tilskud fra trækingsretten i den forbindelse.

Bestyrelsen godkendte sidste år igangsættelse af en renovering i afdeling 2. Renoveringen omfatter blandt andet klimaskærm, bad og køkkenudskiftning, da køkken og bad er de oprindelige.

Finansieringsforslag er under udarbejdelse af administrationen til forelæggelse for hovedbestyrelsen,

men det er en omkostningstung renovering, som godt kan være svær at finde en finansieringsløsning på.

Der vil blive fremlagt et forslag i forbindelse med opdatering af renoveringsprojekt-prioriteringen.

a. vedligeholdelsesplaner

Tilsynet oplyste, at overordnet set har boligorganisationen efter tilsynets vurdering nogle rigtig gode vedligeholdelsesplaner, der indeholder det, der er relevant.

Konto 116 anvendes til planlagt vedligeholdelse, der er indeholdt i drifts- og vedligeholdelsesplanerne. Konto 115 anvendes derfor kun til "det akutte", altså det vedligeholdelse, der ikke kan planlægges. Det er i overensstemmelse med hensigten med kontoplanen, og tilsynet er enig i denne konteringsmetode.

I forhold til kravet om ekstern granskning, der er blevet besluttet ved lov, vil der forventeligt på et tidspunkt komme en merudgift til dette. Kravet er endnu ikke konkretiseret, så det er endnu uklart, hvad det vil medføre af meromkostninger, men administrationen følger det tæt.

7. Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen oplyser, at det går fint. Der er et godt samarbejde i hovedbestyrelsen.

Der er kun 2 afdelinger, afdeling 12 og 15, uden bestyrelse mod 3 sidste år. Afdeling 15 er et plejehjem, hvor der til gengæld er udpeget en kontaktperson. Organisationsbestyrelsen varetager afdelingernes interesser på vegne af beboerne.

Man overvejer at oprette en "ungdomsbestyrelse" i afdeling 6. Ungdomsbestyrelsen skal ikke have et mandat, men de har udvist interesse og kan i ungdomsbestyrelsen udtale sig og samtidig lære noget om bestyrelsesarbejdet og beboerdemokratiet.

I nogle afdelinger er det sværere at få en bestyrelse end andre. Det kan fx være, hvis der ikke er fællesarealer eller nævneværdige problemer i afdelingen, så er der ikke meget interesse for det. Det kan derfor godt overordnet set være et tegn på tilfredshed med situationen.

8. E-syn

Administrationen oplyser, at overordnet set fungerer E-syn rigtig fint. Der var nogle indkørvingsvanskeligheder, men det er nu overstået. Der er nogle ejendomsfunktionærer, der er uddannet til det, og det kører godt.

Der er løbende tilrettelser, men det følger af, at ikke alle boligtyper endnu har været fraflyttet. Det vil derfor ske løbende i forlængelse af, at boliger bliver ledige, og E-syn anvendes på den type af bolig.

Besparelsen er på omkring 10-11 %, hvilket ikke svarer til det, der var forventningen. Der har været en drøftelse med udbyderen af E-syn omkring dette, også i forhold til eventuelle inkorporering af E-syn i andre boligorganisationer under RandersBolig. Den manglende besparelse skyldes til dels også A/B Andelsbos størrelse, da den fulde effekt først opnås ved en boligmasse på 800-1000 lejemål.

Til gengæld er der kommet bedre service og arbejdsgang, som følge af inkorporeringen af E-syn, hvilket er meget tilfredsstillende. Det fremgår ikke af besparelsetallene. Overordnet set er boligorganisationen således godt tilfreds med at have fået E-syn.

Der kan eventuel opnås yderligere besparelser, når flere eller alle boligorganisationer under RandersBolig har fået det implementeret. Så kan boligorganisationerne fx gå sammen i forbindelse med udbud og derved forventeligt opnå større besparelser.

9. Eventuelt

Intet.